

STADT BORNHEIM

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Waldorf

1. Der Bereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Bereich der 2. Änderung befindet sich in der Ortschaft Waldorf, nordöstlich der Landesstraße 183 (Blumenstraße) und südöstlich des Donnerbachwegs gelegen. Das Plangebiet liegt zur Hälfte - bezogen auf die Landesstraße 183 (Blumenstraße) - innerhalb der Ortsdurchfahrt.

In der Örtlichkeit handelt sich um eine Fläche, die bereits heute als Standort für zwei Einzelhandelseinrichtungen (ein Rewe-Lebensmittelmarkt und ein Getränkemarkt) genutzt wird.



Karte: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim

2. Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim (Stand 13.04.2011) stellt für die Plangebietsfläche Gemischte Bauflächen (M) und Gewerbliche Bauflächen (G) dar.

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des seit dem Jahre 1978 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 147 "Gewerbegebiet Waldorf". In diesem Bereich ist für den überwiegenden Teil ein Mischgebiet (MI) und zu einem geringen Teil Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

3. Anlass und Ziel der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Rewe-Group beabsichtigt, ihren in Bornheim-Waldorf vorhandenen Einzelhandelsstandort (mit einem Rewe-Lebensmittelmarkt und einem Getränkemarkt) flächenmäßig zu erweitern und gleichzeitig durch Abriss und Neubau die Verkaufsflächen im Rewe-Lebensmittelmarkt gegenüber dem Ist-Zustand zu erhöhen.

Beabsichtigt ist im Einzelnen:

- Erhalt des vorhandenen Getränkemarktes mit derzeit 800 m² Verkaufsfläche (VKF),
- Abriss des vorhandenen Rewe-Lebensmittelmarktes mit derzeit 1.100 m² VKF,
- Neubau eines Rewe-Lebensmittelmarktes mit gleichzeitiger Vergrößerung der Verkaufsflächen auf 1.800 m² VKF, davon max. 10 % für zentrenrelevante Randsortimente. In der Vorkassenzone sollen die bereits ansässigen Betriebe (Bäckerei, Lotto-Toto, Blumen) wieder untergebracht werden.
- Neuordnung und Gestaltung der benötigten Kundenstellplätze (rd. 90 St),
- Einbeziehung der derzeit öffentlichen Straßenverkehrsflächen - Erschließungsstich vom Donnerbachweg aus - in die privaten Grundstücksflächen Rewe.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplan Wd 54 beabsichtigte Sondergebietsnutzung ist jedoch aufgrund der aktuellen Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht zulässig, so dass eine Darstellung des Plangebiets als Sondergebietsfläche (SO) erforderlich ist.

4. Verfahrensablauf

Am 08.11.2012 hat der Rat der Stadt Bornheim beschlossen, im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Wd 54 den Flächennutzungsplanes der Stadt Bornheim entsprechend zu ändern und gleichzeitig den Bürgermeister beauftragt, einen Entwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erarbeiten zu lassen.

Da durch ein Sondergebiet dieser Größenordnung die Grundzüge der Planung berührt sind, wird die 2. Änderung im Verfahren gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Hierbei sind grundsätzlich eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB, Angaben nach § 3 (2) BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 6 (5) BauGB erforderlich.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Wd 54 - Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel".

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Landesentwicklungsplan - LEP NRW

Mit der Veröffentlichung der Rechtsverordnung ist der Landesentwicklungsplan LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – am 13. Juli 2013 in Kraft getreten.

Gemäß § 1 (4) BauGB sind damit die landesplanerischen Zielvorgaben in allen Bauleitplanverfahren für großflächige Einzelhandelsvorhaben zu beachten.

Diese sind im Hinblick auf das Planvorhaben:¹

- Ziel 1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen
- Ziel 2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

¹ aus: Projektvorprüfung zur Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf, BBE Handelsberatung, Köln, Stand März 2014

- Ziel 3: Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot
- Ziel 7: Überplanung von vorhandenen Standorten
- Ziel 8: Einzelhandelsagglomeration

Bezüglich des Abgleichs dieser Ziele mit dem beabsichtigten Vorhaben siehe unter Pkt. 6 – Projektvorprüfung.

5.2 Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg-Kreis, Stand 2006, stellt für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

Landesplanerische Abstimmung

Für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG vom 08. April 2010) bei der Bezirksregierung Köln erforderlich, um eine Bestätigung zu erhalten, dass der Planung keine Bedenken der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

5.3 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept² für die Stadt Bornheim

Im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept aus dem Jahre 2011 sind neben dem Hauptzentrum (Bornheim-Roisdorf) zwei Nahversorgungszentren (Merten und Hersel) ausgewiesen.

Darüber hinaus sind Ergänzungsstandorte u.a. in Waldorf, Kardorf, Walberberg, Sechtem, Am Hellenkreuz und in Roisdorf benannt, die in der Flächengemeinde die wohnungsnahe Versorgung sicherstellen sollen.

Neben der Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ist auch eine Stärkung der vorhandenen Nahversorgungsstandorte vorgesehen.

6. Projektvorprüfung³

In einer ersten Bearbeitungsstufe wurde durch eine Projektvorprüfung ermittelt, ob das beabsichtigte Vorhaben mit den Grundsätzen und Zielen der Landesplanung und den sonstigen genehmigungsrelevanten Vorgaben übereinstimmt.

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte der Untersuchung auszugsweise wiedergegeben. Die vollständige Projektprüfung kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Bornheim eingesehen werden.

Umsatz-Kaufkraft-Relation im Verflechtungsraum

Nach den Ergebnissen des Einzelhandelskonzeptes liegt die Umsatz-Kaufkraft-Relation in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren auf der Ebene der Gesamtstadt insgesamt bei rd. 89%.

Der Siedlungsraum Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich/ Dersdorf, der eine gute Zuordnung zum Untersuchungsstandort aufweist, verfügt nur über eine nahversorgungsbezogene Zentralität von ca. 76%.

Damit wird deutlich, dass per Saldo rund ein Viertel der örtlichen Kaufkraft nicht im Wohnumfeld gebunden wird und vor allem nach Bornheim (Hauptzentrum) und Merten (Nahversorgungszentrum) abfließt.

Der Untersuchungsstandort ist ein eingeführter Ergänzungsstandort der Nahversorgung für den Siedlungsraum Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich/ Dersdorf mit ca. 7.700 Einwohnern, für den im Rahmen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes ein Erhalt und Stärkung empfohlen

² Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bornheim, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Fortschreibung 2011

³ Projektvorprüfung zur Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Stand März 2014

wird, da er wichtiger Bestandteil der wohnungsnahen Versorgung ist. Das Standortumfeld (Blumen- und Dahlienstraße) weist ergänzende Versorgungseinrichtungen auf.

Ergebnisse des Abgleichs der projektrelevanten landesplanerischen Ziele mit dem beabsichtigten Vorhaben:

- zu Ziel 1: Der Standort liegt gemäß Regionalplan innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs.
- zu Ziel 2: Der Standort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Insoweit ist zu prüfen, ob die Ausnahmeregelung für den Lebensmittelhandel anzuwenden ist:
Die geplante Erweiterung ist als eine Sicherung der Nahversorgung im Siedlungsraum Waldorf, Kardorf, Hemmerich und Dersdorf zu bewerten. Die nächsten zentralen Versorgungsbereiche (Merten und Bornheim-Roisdorf) befinden sich in 2–3 km Entfernung, so dass diese die fußläufige Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich Waldorf, Kardorf, Hemmerich und Dersdorf nicht gewährleisten können. Der Rewe-Markt füllt unter räumlichen Aspekten eine Lücke im Standortnetz der städtischen Nahversorgung. Auch ist die geplante Dimensionierung des Marktes bezogen auf das nahversorgungsrelevante Nachfragepotential im zugeordneten Verflechtungsbereich als maßstabsgerecht zu bewerten.
- zu Ziel 3: Die Auswirkungen des Planvorhabens werden im weiteren Verfahren im Rahmen einer detaillierten vorhabenbezogenen Wirkungsanalyse bewertet.
- zu Ziel 7: Es ist eine Überplanung eines vorhandenen Standortes mit großflächigem Einzelhandel vorgesehen. Die projektierte Verkaufsfläche orientiert sich dabei an der Versorgungsfunktion des Standortes in Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche. Die zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche werden im Rahmen der noch zu erstellenden Wirkungsanalyse detailliert untersucht.
- zu Ziel 8: Mit der Erweiterung des ansässigen Supermarktes würde keine Einzelhandelsagglomeration am Planstandort geschaffen, so dass mit der Planung diesem Ziel der Landesplanung nicht widersprochen wird.

Fazit der Projektvorprüfung:

- Es handelt sich um einen eingeführten Nahversorgungsstandort, der aufgrund der topografischen, siedlungsstrukturellen und verkehrlichen Rahmenbedingungen den Siedlungsraum Waldorf/Kardorf/Hemmerich/Dersdorf versorgt.
- Die nächsten zentralen Versorgungsbereiche Merten (Nahversorgungszentrum) und Bornheim-Roisdorf (Hauptzentrum) können aufgrund der großen räumlichen Entfernung von 2 – 3 km keine wohnungsnahen Versorgung für diesen Siedlungsraum übernehmen.
- Im Zusammenhang mit dem ÖPNV-Knotenpunkt und den ergänzenden Versorgungseinrichtungen vor allem entlang der Blumenstraße/Dahlienstraße bestehen eingeführte Wegebeziehungen und Verbundeffekte mit anderen Nutzungen.
- Die Erreichbarkeit des Standortes für motorisierte Kunden ist ebenso positiv zu bewerten wie die Lage zu den umliegenden Wohngebieten.
- Die projektierte Erweiterung stellt eine marktübliche Größe für einen Lebensmittelvollversorger dar, so dass ein modernes Sortiment- und Flächenkonzept realisiert werden kann, das der Sicherung einer auch unter qualitativen Gesichtspunkten adäquaten wohnungsnahen Versorgung dient.
- Unter Berücksichtigung des Einwohner- bzw. Kaufkraftpotentials im Verflechtungsraum (ca. 7.700 Einwohner/ca. 16,8 Mio. € nahversorgungsrelevanter Kaufkraft) ist die projektierte Dimensionierung von ca. 1.800 m² Verkaufsfläche als bedarfsgerecht zu bewerten. Bei einem zu erwartenden nahversorgungsrelevanten Umsatz von ca. 6,5 Mio. € kann der Markt ca. 35% der Kaufkraft im Verflechtungsbereich binden.
- Die städtebauliche Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnahen Versorgung in anderen Stadtteilen und in den Nachbarkommunen bleibt einer ergänzenden Wirkungsanalyse vorbehalten.

In einer nachfolgenden Auswirkungsanalyse wird insbesondere geprüft, ob bei Realisierung des beabsichtigten Vorhabens (Bestand und Planung), mit maximal 2.600 m² VKF, negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Bornheim und in den Nachbarkommunen ausgeschlossen werden können.

7. Inhalt der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans hat die Darstellung einer Sondergebietsfläche (SO – Einzelhandel) zum Inhalt, mit folgender textlichen Ergänzung:

Einzelhandel mit maximal 2.600 m² Verkaufsfläche (VKF), darin enthalten:

- **Großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis maximal 1.800 m² VKF (inklusive maximal 10 % zentrenrelevante Randsortimente)**
- **nicht großflächiger Einzelhandel mit sonstigen nicht zentrenrelevanten Sortimenten bis maximal 800 m² VKF.**

8. Auswirkungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

8.1 Städtebauliche Auswirkung

Das dargestellte Sondergebiet (SO – Einzelhandel) orientiert sich an den im kommunalen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim⁴ u.a. aufgeführten Leitzielen:

- neben den beiden Nahversorgungszentren (Merten und Hersel) sind nahversorgungsbezogene Ergänzungsstandort (u.a. in Waldorf) vorgesehen,
- neben der Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ist auch eine Stärkung der vorhandenen Nahversorgungsstandorte vorgesehen.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans sind weder wesentliche Auswirkungen auf sonstige infrastrukturelle Einrichtungen und Anlagen in Waldorf bzw. im Waldorfer Umland noch nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen verbunden.

Die Realisierung des Vorhabens an diesem Standort führt insgesamt zu einer Stärkung und Sicherung der Nahversorgungssituation für die in Waldorf und den angrenzenden Ortschaften wohnenden Menschen.

8.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Die zum gegenwärtigen Kenntnisstand voraussichtlich zu erwartenden Umweltauswirkungen durch das konkret geplante Vorhaben (Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel") werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Wd 54 im Ortsteil Waldorf durch eine Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet.

Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht, als Teil der Begründung zum Bebauungsplan Wd 54 – Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" dargestellt.

Da die Fläche schon jetzt großflächig versiegelt ist, sind keine besonderen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass die Belange des Artenschutzes nicht negativ betroffen sind.

Anlage:

- Projektvorprüfung zur Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf, BBE Handelsberatung, Köln, Stand März 2014

⁴ Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bornheim, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Fortschreibung 2011